

Niederschrift
über die Verhandlungen
des Gemeinderates Frickenhausen

am 25.10.2022

Öffentlich

von Blatt
bis Blatt

Anwesend:

Vorsitzender: Bürgermeister Simon Blessing und 19 Mitglieder
des Gemeinderats
Normalzahl: Vorsitzender und 19 Mitglieder des Gemeinderats
Schriftführerin: Mirjana Brnardic

Außerdem anwesend:

Herr Haupt- und Ordnungsamtsleiter Denis Janzen
Frau Gemeindegkammerin Ina Griesinger
Frau Ortsvorsteherin Regine Theimer

zu TOP 2 : Frau Christine König (Dipl.-Geografin und
Stadtplanerin, Büro Dr. Baldauf)

Frau Tanja Niedziolka (Bauamt)

sowie 7 Zuhörer

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Zur Beurkundung:

Bürgermeister

Schriftführerin

Gemeinderäte

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde ohne DS
2. Kommunale Bauleitplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Alte Ziegelei" in Frickenhausen
(BP "Ziegeleistraße, 7. Änderung" u. BP "Unter der Gasse, 2. Änderung) Aufstellungsbeschluss DS 080 2022
3. Förderantrag zur Sanierung der Straßenbeleuchtung im Bereich
Frickenhausen, Linsenhofen und Tischardt DS 081 2022
4. Änderung der Satzung über die Erhebung von Grundsteuern DS 082 2022
5. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gewerbesteuer DS 083 2022
6. Änderung der Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer sowie die Einführung einer Kampfhundesteuer DS 084 2022
7. Gewerbebezweckverband Wirtschaftsraum Nürtingen
- Vorbereitung der Verbandsversammlung am 24.11.2022 DS 085 2022
8. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen
Gemeinderatssitzung vom 27.09.2022 ohne DS
9. Bekanntgaben ohne DS
10. Anträge, Anfragen, Verschiedenes ohne DS

Protokoll

öffentlich nicht öffentlich Protokollauszug

Drucksache Nr (ggf. Nachtragsvermerk)
080 2022

Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum
<input checked="" type="checkbox"/> GR	25.10.2022	<input type="checkbox"/> OR TI		<input type="checkbox"/> KIGA Auss.		<input type="checkbox"/> Abw. Verb.	
<input type="checkbox"/> TA		<input type="checkbox"/> OR LI		<input type="checkbox"/> Kultur Auss.		<input type="checkbox"/>	

Betreff

Kommunale Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Alte Ziegelei" in Frickenhausen

(BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung" u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“)

Aufstellungsbeschluss

Vorgangsdruksachen/Klausurtagungen:

106 2013 – GR-Sitzung vom 13.07.2013
129 2014 – GR- Sitzung vom 14.10.2014
013 2017 – GR-Sitzung vom 31.01.2017
126 2018 – GR-Sitzung vom 27.11.2018
Ohne DS – Klausurtagung vom 07.05.2019
068 2019 – GR-Sitzung vom 09.07.2019 öffentlich
071 2019 – GR-Sitzung vom 09.07.2019 Abschluss Städtebaulicher Vertrag
Ohne DS – Klausurtagung vom 06.07.2021
Ohne DS – Klausurtagung vom 26.10.2021
060 2022 – GR-Sitzung vom 26.07.2022

Anlagen:

Abgrenzungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung“ u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“) vom 25.10.2022

Beschlussvorschlag

- Für den im Abgrenzungsplan vom 25.10.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne) aufgestellt. Die Bezeichnung lautet „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung“ u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“).
- Zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit Bezeichnung „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“) aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

① Gesamtkosten der Maßnahmen	② jährliche Folgekosten /-lasten	③ Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€	€

Veranschlagung

Gemeinde	Vermögensplan Eigenbetrieb
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Abwasser
Teilhaushalt <input type="checkbox"/> Produktgruppe	Sachkonto <input type="checkbox"/> Sachkonto

Beratungsergebnis

Gremium Gemeinderat		Sitzung am 25.10.2022			TOP 2	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	JA 19	NEIN 1	Enthaltung 0	<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag mit Ergänzung!	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

Anwesend: Bürgermeister Simon Blessing und 19 Mitglieder des Gemeinderats

Von der Verwaltung: Herr Janzen, Frau Griesinger, Frau OV Theimer, Frau Brnardic als Schriftführerin

Zuhörer: 7

Befangen: -

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung:

Am östlichen Rand des Gewerbegebiets „Nürtinger Straße“ in Frickenhausen liegt das Gelände der „Alten Ziegelei“. Seit Aufgabe der Produktion in den neunziger Jahren liegt das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Gelände überwiegend brach. Nordöstlich wird das Gelände in einem Teilbereich der Alten Ziegelei vom Motorsportclub Frickenhausen (MSC) als Trainingsgelände genutzt. Im Gemeindeentwicklungskonzept ist das Areal für eine Reaktivierung und Nutzung der Brachfläche vorgesehen. Aufgrund der zunehmend freien Gewerbeflächen und des wachsenden Wohndrucks, u.a. für seniorenrechten Wohnraum, soll verbindliches Planungsrecht zum Schutz des westlich angrenzenden Gewerbes einerseits und der Schaffung eines nutzungsverträglichen Übergangs zur Wohnbebauung im Süden geschaffen werden. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und zunehmend weitere gewerbliche Leerstände im benachbarten Gewerbegebiet zu beklagen sind, sollte aus heutiger Sicht eine Nutzung durch störende Gewerbebetriebe insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und dem südlich angrenzenden Wohngebiet nicht mehr angestrebt werden. Vielmehr sollen Gewerbeflächen für Handwerk und nicht störendes Gewerbe an das bestehende Gebiet im Norden angrenzen und eine am Bedarf der Bevölkerung ausgerichtete Planung als Übergang zum bestehenden Wohngebiet geschaffen werden, als Voraussetzung die Brache zu reaktivieren.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen mit zentraler Parkierungseinrichtung sowie einer Kindertagesstätte und eines Pflegeheims im gesamten Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange der bestehenden Bebauung, der umgebenden Bestandsnutzungen und der Ortsrandlage mit Vereinsnutzung durch den Motorsportclub besonders berücksichtigt werden. Zudem wird eine klimaneutrale Gesamtkonzeption im Planbereich angestrebt.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für die Innenentwicklung

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 37.000 m². Nach Abzug der öffentlichen Flächen, Grünflächen und bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich der Wohnbauflächen ist mit einer überbaubaren Fläche von unter 20.000 m² zu rechnen. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden. Eine Stellungnahme des Landratsamts zur Natura 2000-Vorprüfung vom 31.03.2020 des Büros StadtLandFluss in Verbindung mit dem nach den Abrissmaßnahmen durchgeführten Artenschutzgutachten des Büro Pustal vom 07.02.2022 steht derzeit noch aus. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000 zu rechnen ist. Nach den derzeitigen Erkenntnissen liegen die Voraussetzungen vor, um die Brachfläche im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entwickeln zu können. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, dennoch werden die Umweltbelange im Zuge der Abwägung im Verfahren berücksichtigt.

4. Ziele der Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplanung:

Nach dem Regionalplan ist die Fläche dem Verdichtungsraum zuzurechnen. Bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich sind keine Festlegungen ausgewiesen, die einer Bebauung widersprechen. Dargestellt sind gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftli-

che Fläche. Die Gemeinde Frickenhausen ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist der Planbereich im Nordwesten als gewerbliche Baufläche, im Süden als gemischte Baufläche und im Westen als Neuausweisung (zum FNP 2000) einer Sonderbaufläche dargestellt. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche konnte nicht mehr recherchiert werden. Es handelt sich um die Übernahme einer Altfläche im Flächennutzungsplan. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Geplant ist ein Urbanes Gebiet mit Wohn- und Gewerbebereichen und sozialen Einrichtungen (Kita / Pflegeheim). Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne:

Vom vorgeschlagenen Geltungsbereich sind die Bebauungspläne Unter der Gasse (34) vom 10.01.1986 im nordöstlichen Teil und der Bebauungsplan Ziegeleistraße (35) vom 18.09.1969 betroffen. Beide Bebauungspläne setzen bislang ein Gewerbegebiet fest. Die Pläne werden im maßgeblichen Bereich durch den BP „Alte Ziegelei“ geändert. Daher wird vorgeschlagen die Änderungen als sozusagen „Untertitel“ mit in die Bebauungsplanbezeichnung aufzunehmen.

5. Planungsüberlegungen:

Seit 2018 wurden seitens des Investors Baustolz Stuttgart GmbH Planungen zum ehemaligen Ziegeleigelände vorgenommen und ein städtebaulicher Entwurf durch die Planungsbüros Steinhoff / Haehnel Architekten GmbH und LUZ Landschaftsarchitektur erarbeitet. Vorgesehen ist vornehmlich eine Wohnbebauung. Um an das im Norden und Westen angrenzende Gewerbegebiet anzuschließen und einen Übergang von gewerblicher zu Wohnnutzung zu schaffen, sind hier geräuscharme Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen. Im Nordwesten ist eine oberirdische Quartiersgarage geplant, um den Bedarf an Stellplätzen des neuen Quartiers abzudecken. Im Norden werden Gebäude mit Hallen für Handwerker, kleingewerbliche Nutzungen oder Büroräumlichkeiten geplant, die einen Schallschutzriegel zum bestehenden Gewerbegebiet bilden. Im Anschluss an diese Zone beginnt die wohnbauliche Nutzung, bestehend hauptsächlich aus locker gestellten Reihenhäuserzeilen und Doppelhaushälften, die sich von der Mitte bis in den Süden des Quartiers erstrecken. Darüber hinaus wird im nordöstlichen Grenzgebiet eine Wohnbebauung für Seniorenwohnungen vorgesehen, um dem steigenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum entgegen zu treten. Südöstlich schließt ein Pflegeheim mit angrenzender KiTa (geplant mind. 4-gruppig) an. Diese sollen den dringenden Bedarf an Pflegeplätzen abdecken, sowie den neu entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder gewährleisten. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch einen zentralen Quartiersplatz mit Spielflächen, dem ein nördlich angrenzender Geschosswohnungsbau seinen Rahmen gibt. Darüber hinaus wird die Klimaneutralität der Gesamtplanung angestrebt, die durch entsprechende Begrünungsaufgaben und eine ressourcenschonende Energieversorgung verbindlich vereinbart werden soll.

Um die Qualitäten der Konzeption zu sichern, soll die vorgestellte städtebauliche Konzeption durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne) planungsrechtlich gesichert werden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Aufgrund der Komplexität der Planung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll in Anlehnung an die historische Nutzung des Geländes die Bezeichnung „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung“ u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“) erhalten. Siehe Abgrenzungsplan (Anlage 1) vom 25.10.2022

6. Weiterer Verfahrensablauf

Nach Beschluss durch den Gemeinderat wird der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Die im Gemeinderat in der Sitzung vom 26.07.2022 befürwortete Vorhabenplanung ist weiter auszuarbeiten und gutachterlich (Schall, Artenschutz, etc.) zu untermauern, so dass im nächsten Schritt ein Vorentwurf im Gemeinderat diskutiert und beschlossen werden kann. Auf dieser Grundlage ist die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen bzw. ist diesen Frist für eine Stellungnahme einzuräumen.

Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Frickenhausen gem. § 12 BauGB als Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. In ihm wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt, innerhalb welcher Frist das Vorhaben und die Erschließung durchzuführen sind und welche Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herr Bürgermeister Simon Blessing Frau König vom Architekturbüro Dr. Baldauf am Beratungstisch.

Daraufhin erläutert Frau König dem Gremium die Details zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Alte Ziegelei". Hierzu zeigt sie eine PowerPoint-Präsentation (liegt dem Protokoll bei) und geht darauf näher ein.

Herr Gemeinderat Kowallek meldet sich zu Wort und meint, dass vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um massive Veränderungen handelt, tendiert er zu einem normalen Bebauungsplanverfahren. Dies begründet er damit, dass bei einem normalen Bebauungsplanverfahren alle notwendigen Prüfungen erfolgen.

Frau König geht auf die Vorteile ein, die sich durch ein vereinfachtes Verfahren ergeben. Sie meint, dass bei dem genannten Verfahren nicht zwingend weniger geprüft wird. Was entfällt sei lediglich die Umweltprüfung, die aus ihrer Sicht hier keine Vorteile bringt bzw. keine verbesserte Lage herauskommt, da durch das geplante Vorhaben ohnehin weniger Fläche versiegelt wird als bisher. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sei zwar nicht verpflichtend in dem Verfahren, unabhängig davon würde sie eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf jeden Fall empfehlen. Aus ihrer Sicht bekommt man dadurch sehr wichtige Informationen.

Nach den Ausführungen von Frau König schlägt der Vorsitzende vor, den Beschlussvorschlag entsprechend der Empfehlung zu ergänzen und bringt den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung.

Der Gemeinderat fasst mit

19 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
0 Enthaltungen

folgenden **m e h r h e i t l i c h e n** Beschluss:

- 1. Für den im Abgrenzungsplan vom 25.10.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne) aufgestellt. Die Bezeichnung lautet „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung“ u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“).**
- 2. Zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit Bezeichnung „Alte Ziegelei“ (BP „Ziegeleistraße, 7. Änderung u. BP „Unter der Gasse, 2. Änderung“) aufgestellt.**
- 3. Eine frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden ist durchzuführen und die Öffentlichkeit ist zu beteiligen.**